
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Case Via D'Apulia 14 Milano**

contro:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

N° Gen. Rep. **777/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-11-2016 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SERGIO ROSSETTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - appartamento

Esperto alla stima: Arch. Cristina Raimondi
Codice fiscale: RMNCST73D70F205B
Studio in: Via Leonardo Da Vinci, 76 Limbiate
Email: cri.ra@gmail.com
Pec: cristina.raimondi@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Nicola D'Apulia 14 - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 231, particella 141, subalterno 19

2. Stato di possesso

Bene: Via Nicola D'Apulia 14 - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Nicola D'Apulia 14 - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Nicola D'Apulia 14 - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banco Popolare Società Cooperativa, Condominio Case Via D'Apulia 14 Milano

5. Comproprietari

Bene: Via Nicola D'Apulia 14 - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Nicola D'Apulia 14 - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A



Misure Penali: NO

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 777 / 2015

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Nicola D'Apulia 14 - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Nicola D'Apulia 14 - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001 - appartamento

Prezzo da libero: € 33.400,00

Prezzo da occupato: € 26.700,00



Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
Via Nicola D'Apulia 14

Lotto: 001 - appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Nicola D'Apulia 14

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 231, particella 141, subalterno 19, comune Milano

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare, situata nel comune di Milano, si trova in prossimità della stazione ferroviaria di Milano Centrale. La zona è prettamente residenziale, nelle aree prossime sono presenti piccoli esercizi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: scuole (buona), supermercati (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Monza a 16 km.

Attrazioni paesaggistiche: parco Lambro.

Attrazioni storiche: centro di Milano.

Principali collegamenti pubblici: metropolitana 500m, stazione ferroviaria 1,8km, aeroporto Linate 9,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro ~~_____~~; Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 192000; Importo capitale: € 96000; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 11/08/2006 ai nn. 67566/15817

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Condominio Case Via D'Apulia 14 Milano contro ~~_____~~ con ~~_____~~ Derivante da: 726 verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a Milano 1 in data 17/04/2015 ai nn. 19704/14065;

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 661,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 22.625,15 euro

Millesimi di proprietà: 37,91

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], nata a Santa Croce di Magliano il 31/3/1953 **proprietario/i ante ventennio** al 22/10/1991. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], nata a Firenze il 4/7/1966 dal 22/10/1991 al 25/11/1996. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Leonardo Giuliano, in data 22/10/1991, ai nn. 49116/7995; trascritto a Milano 1, in data 21/11/1991, ai nn. 41644/27822.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], nato a Milano il 10/04/1967 dal 25/11/1996 al 25/07/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Francesca Licari, in data 25/11/1996, ai nn. 25665; trascritto a Milano 1, in data 27/11/2016, ai nn. 39128/28473.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], nato nelle Filippine il 20/11/1961, codice fiscale [REDACTED], [REDACTED], nata nelle Filippine il 18/5/1971, codice fiscale [REDACTED] dal 25/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Giovanni Averoldi, in data 25/07/2006, ai nn. 110221/38153; trascritto a Milano 1, in data 11/08/2006, ai nn. 67565/38969.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: art. 26

Intestazione: Dilucca Donato

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Note tipo pratica: pratica di varianti interne finalizzata all'esecuzione del locale bagno interno eseguita dall'architetto Monica Doniselli. L'unità risulta facente parte di un immobile edificato ante 67, già all'impianto l'unità del piano sottotetto era destinata ad abitazione. La pratica presentata nel 1996 viene bloccata per verifiche di regolarità del manufatto ed è lo stesso Comune a legittimarne la ripresa dei lavori verificata la correttezza di quanto dichiarato.

Per lavori: creazione locale wc interno all'unità

Presentazione in data 04/07/1996 al n. di prot. 1119

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile - tessuti urbani compatti a cortina
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **klinker** condizioni: **scarse**
 - Note: in piastrelle di ceramica sino ad altezza 2 metri

Impianti:

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La presente stima si riferisce alla SLP dell'unità (superficie utile dei locale alla quale si aggiunge la quota di proprietà dei muri esterni, 100% e quota parte delle murature di separazione con enti comuni e/o altre proprietà, 50%), tale valore viene considerato per intero. Per quanto riguarda invece balcone e cantina la superficie considerata è sempre al lordo delle murature, il valore delle superfici viene considerato per un 25%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
		22,00		22,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: edificio civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Valore di mercato max (€/mq): 1950

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento non disponibile

Impianto non a norma.



Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: no

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: con radiatori

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Criterio SINTETICO-COMPARATIVO, basato sul confronto tra bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o piazze concorrenziali nello stesso periodo per individuare il più probabile valore di mercato al mese di SETTEMBRE 2016.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 ;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari:

TEMPOCASA 2.000,00 €/mq max. - 1.400,00 €/mq min.

OSMI - Borsa immobiliare Milano - Camera di Commercio €/mq

1.700,00 min./2.300,00 max. - appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare .

OMI - Agenzia delle Entrate di Milano €/mq 1.600,00 min./1.950,00 max. - residenze di tipo abitazione civile..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	22,00	€ 1.600,00	€ 35.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.200,00
Valore corpo			€ 35.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	22,00	€ 35.200,00	€ 35.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 1.760,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 33.440,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 26.700,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 33.400,00

Allegati

Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare

Allegato 2: certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.

Allegato 3: atto di compravendita a firma del Notaio Giovanni Averoldi

Allegato 4: estratto mappa

Allegato 5: visura storica per immobile

Allegato 6: scheda catastale

Allegato 7: scheda dati immobile

Allegato 8: verifica contratti di affitto

Allegato 9: estratto consuntivo spese condominiali 2015

Allegato 9: elenco formalità pregiudizievoli

Allegato 10: fotografie

Allegato 11: planimetria Via Antonio D'Apulia

Data generazione:

24-10-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Cristina Raimondi